Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 202 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 september 2015

Tijdens het Algemeen Overleg d.d. 11 juni 2015 over de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 185), heb ik op verzoek van Kamerlid Ronnes (CDA) toegezegd de mogelijkheid te zullen onderzoeken van een uitzondering op de passendheidsnorm voor woningen die voldoen aan de criteria van de zorgwoningtoeslag. Ik heb toegezegd uw Kamer daarover te berichten en daarbij een onderbouwing van de koepels voor woningcorporaties respectievelijk zorginstellingen, Aedes en Actiz, mee te nemen. In mijn brief van 3 juli jl. heb ik u bericht dat ik de onderbouwing van Aedes en Actiz na het zomerreces zou krijgen en u daarna zou antwoorden (Kamerstuk 32 847, nr. 183). Deze onderbouwing heb ik recent ontvangen en met deze brief doe ik de eerder genoemde toezegging gestand.

Aedes en ActiZ hebben mij eerder tijdens een bestuurlijk overleg aangegeven dat de invoering van de passendheidsnorm in de herziene Woningwet leidt tot problemen bij de verhuur van zorgwoningen. Ook zou hierdoor de investeringsbereidheid van corporaties om nieuwe woonconcepten voor ouderen en gehandicapten te realiseren, volgens hen onder druk komen te staan.

Langer zelfstandig wonen en de passendheidsnorm

Voorop staat dat ik groot belang hecht aan de gezamenlijke inspanningen van gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen en huurdersorganisaties om ervoor te zorgen dat mensen met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte, waaronder ouderen, langer zelfstandig kunnen wonen. Hetzij in de woning waarin zij al jaren wonen, zo nodig na aanpassing daarvan, hetzij in een andere, geschikte woning, eventueel in een geclusterde woonvorm. Zogeheten zorgwoningen kunnen in die laatste categorie van betekenis zijn.
Evenzeer hecht ik groot belang aan de betaalbaarheid van het wonen, voor alle huurders met een laag inkomen. Ik ben verheugd dat het met brede steun van uw Kamer is gelukt om in de per 1 juli jl. in werking getreden herziene Woningwet een eenduidige en goed toetsbare norm te

kst-32847-202
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

introduceren voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Deze norm bepaalt dat, met ingang van 1 januari 2016, ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, bij woningtoewijzing moet worden gehuisvest in woonruimten met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens die voor dat huishouden van toepassing is.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid ben ik ook van mening dat een uitzondering op de passendheidsnorm voor zorgwoningen, die juist bij uitstek zijn bedoeld voor ouderen met een zorgbehoefte, ongewenst is. Ik memoreer hierbij dat het voor ouderen onaantrekkelijk wordt naar een zorgwoning te verhuizen als die een hogere huur heeft dan een gewone woning (waarvoor wel de passendheidsnorm geldt) terwijl de nieuwe woning vaak minder kwaliteit heeft dan de oude, vooral als het gaat om de oppervlakte. Dit kan leiden tot stagnatie in de doorstroming naar zorgwoningen.

Uit de onderbouwing van Aedes en Actiz blijkt dat gereguleerde zorgwoningen van corporaties op dit moment vaker dan «gewone» corporatiewoningen een huurprijs boven de aftoppinggrens hebben. Het zal dus lastiger zijn om door gerichte woningtoewijzing huurtoeslagontvangers passend te huisvesten in deze woningen.
Toch ben ik van mening dat juist daarop de inspanningen moeten worden gericht. Aangezien een groot deel van deze woningen momenteel wordt bewoond door huishoudens met recht op huurtoeslag, zal het in een aantal gevallen onvermijdelijk zijn daartoe een (beperkte) verlaging van de huurprijs toe te passen. In de onderbouwing van Aedes en Actiz is aangegeven dat het verlagen van de huren van alle zorgwoningen tot de aftoppingsgrens zou leiden tot een huurderving van € 10 miljoen. Het is echter niet nodig om de gehele voorraad zorgwoningen in huur te verlagen, maar uitsluitend de duurdere woningen die nodig zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden met recht op huurtoeslag. Ter compensatie van (een deel van) deze huurderving kan de huurprijs van woningen die worden toegewezen aan huishoudens met hoger inkomen zo nodig wat hoger worden gesteld.

In tegenstelling tot wat Aedes en Actiz stellen, ben ik ervan overtuigd dat het onverkort handhaven van de passendheidsnorm investeringen in woonvormen met zorg- en diensten niet in de weg hoeft te staan. Hoewel ouderen in toenemende mate ervoor kiezen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, liefst in hun eigen woning, is er een groep (meestal hoogbejaarde en alleenstaande) ouderen die graag wil verhuizen naar een geclusterde woonvorm, vaak vanuit sociale en veiligheidsoverwegingen. In deze behoefte kan worden voorzien door de bestaande geclusterde woonvormen, door transformatie binnen bestaande bouw, bijvoorbeeld door het benutten van leegstaande (delen van) verzorgingshuizen, of door creatieve oplossingen, zoals door één etage in een galerijflat te bestemmen voor ouderen en één van de wooneenheden om te zetten in een algemene ruimte, bijvoorbeeld voor ontmoeting. Het verdient mijns inziens dan ook aanbeveling om bij het realiseren de nieuwe woonzorg-projectenvooral te zoeken naar kostenefficiënte en dus betaalbare oplossingen.

Overige aspecten van een eventuele uitzondering voor zorgwoningen

Afgezien van de inhoudelijke redenen waarom ik geen voorstander ben van een afwijking van de passendheidsnorm voor zorgwoningen, zijn er ook praktische bezwaren. Er is geen eenduidige definitie te geven van het begrip «zorgwoning». Zorgwoning is een aanduiding van een type

woning[1] waarvoor volgens het woningwaarderingsstelsel (wws) een toeslag van 35% op het puntentotaal mag worden gegeven. Vanwege de vaak beperkte oppervlakte krijgen zorgwoningen vaak weinig standaard wws-punten, terwijl ze wel een aantal extra voorzieningen hebben die niet apart in het puntentotaal tot uitdrukking komen (zoals brede gangen en liften, extra brandwerende voorzieningen, automatische deuropeners etc.). Vanwege de veelvormigheid van deze woningen met zorg worden deze noch door gemeenten noch door corporaties eenduidig gedefinieerd, noch geregistreerd. Het is onduidelijk hoe een uitzondering voor zorgwoningen in de praktijk zou kunnen worden geoperationaliseerd. Een uitzondering op de passendheidsnorm voor woningen waarop de wws-toeslag voor zorgwoningen van toepassing is biedt voor de handhaving van de passendheidsnorm door de Autoriteit Woningcorporaties geen toetsbaar criterium. De toepasbaarheid van de 35%-opslag is niet vast te stellen zonder fysieke inspectie van de woning. Dat maakt het onvermijdelijk om een register aan te leggen (en bij te houden) van «erkende» zorgwoningen. Met het vullen en beheren van zo'n registratie zou een aanzienlijke uitvoeringslast zijn gemoeid.

Zoals ik hiervoor heb aangegeven heb ik Actiz en Aedes in relatie tot de passendheidstoets gevraagd om een onderbouwing waarom het toewijzen van zorgwoningen onder de aftoppingsgrenzen onmogelijk is en waarom investeringen in zorggerelateerde woningen niet meer aantrekkelijk zouden zijn. De onderbouwing gegeven door Aedes en Actiz bevatten een indicatie van deze stellingname maar overtuigen mij niet. Los daarvan vind ik een dergelijke uitzondering omwille van met name de betaalbaarheid en de onevenredige grote uitvoeringslast niet gewenst.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

[1] Een zorgwoning is een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid, en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:
- de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht.

De drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid moet in ieder geval blijken uit een minimale breedte van 1,2 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken. Ook moeten er voorzieningen zijn (liften of hellingbanen) bij drempels van 0,02 meter of hoger.